



PHILIP D. MURPHY
گورنر

SHEILA Y. OLIVER
لفٹیننٹ گورنر

State of New Jersey
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
DEPARTMENT OF LAW AND PUBLIC SAFETY
DIVISION ON CIVIL RIGHTS
31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR
NEWARK, NJ 07102

ANDREW J. BRUCK
کارگزار اٹارنی جنرل

بنام: پراپرٹی مالکان

منجانب: Andrew J. Bruck، کارگزار اٹارنی جنرل، ریاست نیو جرسی
Rosemary DiSavino، ڈپٹی ڈائریکٹر، نیو جرسی شعبہ برائے دیوانی حقوق

تاریخ: دسمبر 2021

موضوع: رہائش میں امتیازی سلوک کے قوانین

نیو جرسی کا ریئل ایسٹیٹ کمیشن (Real Estate Commission, REC) ہر اس لائسنس یافتہ بروکر یا سیلز پرسن سے جس کے پاس آپ اپنی پراپرٹی مندرج کرواتے ہیں اس نوٹس کی ایک کاپی آپ کو دینے کا تقاضا کرتا ہے۔ اس کا مقصد نیو جرسی کے امتیازی سلوک کے خلاف قانون (Law Against Discrimination, LAD) اور ہاؤسنگ میں منصفانہ موقع سے متعلق ایکٹ (Fair Chance in Housing Act, FCHA) کو تعمیل کرنے میں آپ کی مدد کرنا ہے (جو 1 جنوری 2022 سے مؤثر ہے)۔

امتیازی سلوک کے خلاف قانون:

حقیقی یا قیاسی نسل، مذہب، ملکی بنیاد، قومیت، شجرہ، حمل یا دودھ پلائی، جنس، صنفی شناخت یا اظہار، جنسی رجحان، کنبہ جاتی حیثیت (جس کی صراحت 18 سال سے کم عمر کے بچے کی نگہداشت یا تولیت رکھنے یا حاملہ ہونے کے بطور کی گئی ہے)، معذوری، امریکہ کی مسلح افواج میں خدمت کے تئیں جوابدہی، ازدواجی حیثیت، سول یونین کی حیثیت، یا گھریلو پارٹنرشپ کی حیثیت کی وجہ سے امتیازی سلوک کرنا غیر قانونی ہے۔ کرایہ یا رہن کی ادائیگی کے لیے استعمال ہونے والی قانونی آمدنی کے کسی ماخذ کی وجہ سے متوقع یا موجودہ مشتری یا کرایہ دار کے خلاف امتیازی سلوک کرنا بھی غیر قانونی ہے۔ اور ان میں سے کسی بھی تحفظ یافتہ خواص کی بنیاد پر کوئی ترجیح، تحدید، یا امتیازی سلوک ظاہر کرتے ہوئے پرنٹ اشتہارات اور آن لائن پوسٹنگز سمیت کوئی بیان دینا، پرنٹ، یا شائع کرنا غیر قانونی ہے۔

LAD کا اطلاق وسیع پیمانے کی سرگرمیوں، جیسے پراپرٹی (بشمول کھلی اراضی) کا اشتہار دینے، اسے فروخت کرنے، کرایے پر، لیز پر، ضمنی لیز پر دینے، تفویض کرنے، اور دکھانے پر ہوتا ہے۔

- آمدنی کے قانونی ذرائع کے ماخذ کی بنیاد پر امتیازی سلوک پر ممانعت، مثلاً، یہ کہ مکان مالک متوقع کرایہ دار کو اس وجہ سے منع نہیں کر سکتا کہ ان کا ارادہ وفاقی، ریاستی یا مقامی کرایے میں اعانت کے پروگراموں کے ذریعے فراہم کردہ سبسڈی یا واؤچرز سے ادائیگی کرنے کا ہے، جس میں سیکشن 8 ہاؤسنگ چوائس واؤچرو، COVID-19 ہنگامی کرایے میں اعانت پروگرام (COVID-19 Emergency Rental Assistance Program, CVERAP)، ریاستی کرایے میں اعانت پروگرام (State Rental Assistance Programs, SRAP)، عارضی کرایے میں اعانت (temporary rental assistance, TRA)، بے دخلی کی روک تھام پروگرام (Eviction Prevention Program, EPP)، بے روزگاری کی مراعات، چائلڈ سپورٹ، نفعہ، اور سپلیمنٹل سکیورٹی انکم شامل ہیں۔ رہائش فراہم کنندہ ایسے انداز میں پراپرٹی کا اشتہار جو قانونی آمدنی کے ماخذ کی بنیاد پر امتیازی

<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



سلوک کرتا ہو، بشمول ایسے اشتہارات پوسٹ کر کے نہیں دے سکتا ہے جو بلا واسطہ یا بالواسطہ طور پر واؤچرز یا سبسٹی قبول کرنے سے انکار کرتا ہو یا ان پر کوئی تحدید ظاہر کرتا ہو۔ مثلاً، جن اشتہارات میں یہ درج ہو کہ "سیکشن 8 نہیں ہے"، "TRA قبول نہیں کیا جاتا ہے"، یا "یہ پراپرٹی سیکشن 8 کے لیے منظور نہیں ہے" ان سے LAD کی خلاف ورزی ہوتی ہے۔ اس کے علاوہ، رہائش فراہم کنندگان پر کسی اقل آمدنی کے تقاضے، مالی معیار، یا آمدنی کے معیار کا حساب کرایے کی پوری رقم کی بجائے، صرف کرایے کے اس حصے کی بنیاد پر کرنا ضروری ہے جو کرایہ دار کے ذریعہ ادا کیا جائے گا۔

• LAD رہائش میں تعصب پر مبنی ہراسانی، بشمول جنسی ہراسانی کو ممنوع قرار دیتا ہے۔ اگر کرایہ دار کو تعصب پر مبنی ایسی ہراسانی کا سزاوار بنایا جاتا ہے جس سے معاندانہ ماحول کی تخلیق ہوتی ہے، یا اگر رہائش فراہم کنندہ کو اس بارے میں معلوم ہے یا معلوم ہونا چاہیے تو، رہائش فراہم کنندہ پر اسے روکنے کے لیے معقول اقدامات کرنا لازم ہے۔ اس میں دوسرے کرایہ داروں کے ذریعے اور رہائش فراہم کنندہ کے ایجنٹوں یا ملازمین کے ذریعے ہراسانی شامل ہے۔ "ادل بدل" جنسی ہراسانی—مثلاً، جہاں عمارت کا مالک لازمی مرمتیں کرنے کی شرط کے بطور جماع یا جنسی طرفداری کا مطالبہ کرے—بھی ممنوع ہے۔

• رہائش فراہم کنندگان پر معذور کرایہ داروں کو معقول سہولت فراہم کرنا ضروری ہے الّا یہ کہ ایسا کرنے سے ان کے آپریشن پر غیر ضروری بوجھ پڑے گا۔ مثلاً، اگر کرایہ دار یہ ثابت کرتا ہے کہ اسے عذر لاحق ہے اور یہ کہ انہیں ڈویلنگ کا استعمال کرنے اور اس سے لطف اندوز ہونے کا مساوی موقع حاصل کرنے کا متحمل ہونے کے لیے جذباتی تعاون والا جانور رکھنا ضروری ہے تو، "پالتو جانور کی ممانعت" کی پالیسی ہونے کے باوجود بھی، رہائش فراہم کنندہ پر جذباتی تعاون والے جانور کی اجازت دینا لازم ہے، الّا یہ کہ وہ یہ ثابت کر سکیں کہ ایسا کرنے سے غیر ضروری بوجھ پڑے گا۔

• پالتو جانور کی ممانعت" کا اصول ایسے معذور فرد کے خلاف نافذ نہیں کیا جا سکتا جس کے پاس خدمت کا یا رہنما جانور ہے۔ مکان مالک معذور کرایہ دار پر خدمت کا یا رہنما جانور رکھنے کے لیے اضافی فیس چارج نہیں کر سکتا۔ پالتو جانور کی ممانعت" کا اصول ایسے معذور فرد کے خلاف نافذ نہیں کیا جا سکتا جس کے پاس خدمت کا یا رہنما جانور ہے۔ مکان مالک معذور کرایہ دار پر خدمت کا یا رہنما جانور رکھنے کے لیے اضافی فیس چارج نہیں کر سکتا۔

• مکان مالکان پر معذور کرایہ دار کو—کرایہ دار کے اپنے خرچ پر—احاطوں میں معقول ترامیم کرنے کی اجازت دینا لازم ہے اگر اس طرح کی ترامیم کرایہ دار کو ڈویلنگ کا استعمال کرنے اور اس سے لطف اندوز ہونے کا مساوی موقع دینے کے لیے درکار ہوں۔

• LAD "کنہ جاتی حیثیت" کی بنیاد پر امتیازی سلوک—مثلاً، 18 سال سے کم عمر کے بچوں والی فیملیز اور حاملہ افراد کے خلاف امتیازی سلوک کو ممنوع قرار دیتا ہے۔ اسی طرح سے مکان مالکان بچوں والی فیملیز کو منتقل ہو کر آنے سے روکنے کے لیے نامعقول تصرف کی پابندیاں استعمال نہیں کر سکتے

• چندہ طور پر متوقع کرایہ دار کی یا مشتری کی ترک وطن یا شہریت کی حالت کے بارے میں استفسار کرنا، یا اس بارے میں معلومات اور/یا دستاویزی شہادت کی درخواست اس فرد کی حقیقی یا قیاسی ملکی بنیاد، نسل، یا نسلیت کی وجہ سے کرنا، یا بصورت دیگر ایسی بنیاد پر امتیازی سلوک کرنا LAD کی خلاف ورزی ہے۔

• جیسا کہ امریکی محکمہ برائے ہاؤسنگ اینڈ اربن ڈیولپمنٹ کی اپریل 2016 کی رہنمائی دستاویز میں وضاحت کی گئی ہے، فوجداری نظام انصاف میں وسیع پیمانہ نسلی اور نسلیتی تفریقات، بلینکٹ پالیسیاں جو کسی سابقہ گرفتاری یا فوجداری سزا یا بیبی والے تمام افراد کو کرایہ کے لیے نا اہل قرار دیتی ہیں LAD اور وفاقی منصفانہ ہاؤسنگ ایکٹ دونوں کے برخلاف ہیں کیونکہ نسلی یا ملکی بنیاد کی بنا پر ان کا ایک اختلافی اثر ہوتا ہے اور جانز کاروباری لازمی سے ان کی تائید نہیں ہوتی ہے۔ اور رہائش فراہم کنندگان نسل یا ملکی بنیاد کی بنا پر ارادتاً امتیازی سلوک کرنے کے لیے پیشگی متن کے بطور مجرمانہ سرگزشت کا استعمال نہیں کر سکتے (مثلاً، ہوائٹ ہاؤسنگ کے درخواست دہندگان کے خلاف نہیں بلکہ ہوائٹ ہاؤسنگ کے درخواست دہندگان کے خلاف مجرمانہ ریکارڈ پر مبنی پابندیاں لاگو کرنا)۔

ہرجانے۔ اگر آپ ایسے امتیازی رہائشی طرز عمل کا ارتکاب کرتے ہیں جس سے LAD کی خلاف ورزی ہوتی ہے تو، آپ پہلی خلاف ورزی پر \$10,000 تک، پہلے جرم سے پانچ سال کے اندر دوسری خلاف ورزی پر \$25,000، اور سات سال کے اندر دو یا زائد خلاف ورزیوں پر \$50,000 تک کے ہرجانے کے سزاوار ہوں گے۔

دیگر ہرجانے۔ امتیازی سلوک کے متاثرین امتیازی سلوک سے تعلق رکھنے والے معاشی نقصانات (جیسے دوسری یونٹ کے لیے زیادہ کرایہ ادا کرنے پر مجبور ہونا)، نیز جذباتی تناؤ، تکلیف اور تحقیر کے لیے نقصانات کی تلافی کر سکتے ہیں۔

بروکرز۔ جس بروکر یا سیلز پرسن کے پاس آپ اپنی پراپرٹی مندرج کرتے ہیں اس پر آپ کی پراپرٹی پر انہیں جو بھی تحریری پیشکش موصول ہوتی ہے وہ آپ کو ترسیل کرنا لازم ہے۔ بروکرز اور سیلز پرسنز نیو جرسی کے ریئل ایسٹیٹ کمیشن سے لائسنس یافتہ ہوتے ہیں اور ان کی سرگرمیاں LAD نیز ریاست کے ریئل ایسٹیٹ کے عام قوانین اور کمیشن کے اپنے اصول و ضوابط کے ساتھ مشروط ہوتی ہیں۔ بروکر یا سیلز پرسن کو آپ کی لسٹنگ سے انکار کرنا ضروری ہے اگر آپ LAD کے ذریعے ممنوع قرار دی گئی کسی بنیاد پر امتیازی سلوک کرنے کے کسی ارادے کا عندیہ دیتے ہیں۔

ہاؤسنگ میں منصفانہ موقع سے متعلق ایکٹ:

FCHA رہائش فراہم کنندگان کو کرایہ کے درخواست دہندگان سے کسی شروعاتی درخواست پر مجرمانہ ریکارڈوں کے بارے میں پوچھنے یا بصورت دیگر کسی بھی طرح سے درخواست دہندہ کے مجرمانہ ریکارڈ پر غور کرنے سے ممنوع قرار دیتا ہے، جب تک ان کے پاس وفاقی قانون کے تحت حسب مطلوب محدود استثناء کے ساتھ درخواست دہندہ کو پیش کرنے کے لیے مشروط رہائش نہ ہو۔ FCHA کا ہدف یہ یقینی بنانا ہے کہ ازیں قبل اسپر اور سسٹم میں شامل افراد کو ریاست بھر کی رہائش تک منصفانہ رسائی کا موقع ملے۔

FCHA کے بارے میں کوئی بھی چیز مکان مالکان یا رہائش فراہم کنندگان سے رہائش کے امر میں کسی فرد کے مجرمانہ ریکارڈ پر غور کرنے کا تقاضا نہیں کرتی ہے۔ اگر رہائش فراہم کنندہ مشروط پیشکش کے بعد درخواست دہندہ کی مجرمانہ سرگزشت کا جائزہ لیتا ہے تو، مخصوص پابندیاں لاگو ہوتی ہیں۔ رہائش فراہم کنندہ لازماً درخواست دہندہ کے مجرمانہ ریکارڈ کا انفرادی نوعیت کا تجزیہ انجام دے اور وہ صرف تبھی رہائش سے منع کر سکتا ہے جب مشروط پیشکش واپس لینا ٹھوس، جائز اور غیر امتیازی دلچسپی پوری کرنے کے لیے لازمی ہو۔

یہ FCHA کے تحت رہائش فراہم کنندگان کے لیے کچھ مخصوص تقاضے ہیں:

- رہائش فراہم کنندگان کو درخواست دہندگان کے مجرمانہ ریکارڈوں کے بارے میں تب تک پوچھنے سے ممنوع قرار دیا گیا ہے جب تک وہ مشروط رہائش کی پیشکش نہ کریں، وفاقی سطح پر اعانت یافتہ رہائش کے احاطوں میں میتھمفیٹامائن کی مینوفیکچرنگ یا پروڈکشن کے لیے نشہ سے متعلق مجرمانہ سرگرمی کے لیے سزا یابی کو چھوڑ کر، یا اگر درخواست دہندہ ریاستی جنسی مرتکبین کی رجسٹری میں تا حیات رجسٹریشن کا سزاوار ہو۔
- مشروط پیشکش کے بعد بھی، رہائش فراہم کنندہ ایسی گرفتاریوں یا الزامات پر غور نہیں کر سکتا جن کا نتیجہ مجرمانہ سزا یابی، محو کردہ سزا یابی، ایگزیکٹیو کی معافی کے ذریعے ہٹائی گئی سزاؤں، خالی کروانے اور بصورت دیگر قانونی طور پر باطل قرار دی گئی سزا یابیوں، نا دہندگی کی طفلانہ منصفی، اور مہر بند ریکارڈوں کی صورت میں برآمد نہیں ہوا۔
- اگر رہائش فراہم کنندہ مشروط پیشکش کے بعد درخواست دہندہ کی مجرمانہ سرگزشت پر غور کرنے کا انتخاب کرتا ہے تو، وہ صرف درج ذیل پر غور کر سکتے ہیں:

- قتل کی سزا یابیاں، مشتعل جنسی دست درازی، اغوا، آگ زنی، انسانوں کی غیر قانونی تجارت، جنسی دست درازی، N.J.S.2C:24-4(b)(3) کی مخالفت میں بچے کے بہبود کو خطرے میں ڈالنا؛
- کسی ایسے جرم کے لیے سزایابیاں جو تاحیات ریاستی جنسی مرتکب کے رجسٹریشن کی طالب ہو؛

- کوئی بھی پہلے درجہ کا قابل مواخذہ جرم، یا اس جرم کے لیے جیل سے رہائی، پچھلے 6 سال کے اندر؛
- کوئی بھی دوسرے یا تیسرے درجے کا قابل مواخذہ جرم، یا اس جرم کے لیے جیل سے رہائی، پچھلے 4 سال کے اندر؛ یا
- کوئی بھی چوتھے درجے کا قابل مواخذہ جرم، یا اس جرم کے لیے جیل سے رہائی، پچھلے 1 سال کے اندر۔

● جس سزا یابی پر غور کیا جا سکتا ہے اس کے لیے، رہائش فراہم کنندہ پر ایک انفرادی نوعیت کا تجزیہ انجام دینا لازم ہے جس میں شامل ہو:

- جرم (جرائم) کی نوعیت اور شدت
- جرم (جرائم) کے وقت درخواست دہندہ کی عمر؛
- وہ جرم (جرائم) کتنی حالیہ مدت میں پیش آئے؛
- کوئی معلومات جو درخواست دہندہ نے جرم (جرائم) کے بعد سے اپنے حق میں فراہم کیں؛
- اگر جرم (جرائم) مستقبل میں دوبارہ پیش آئے تو، آیا اس سے دوسرے کرایہ داروں یا پراپرٹی کی حفاظت پر اثر پڑے گا؛ اور
- آیا وہ جرم (جرائم) اس پراپرٹی میں پیش آئے، یا اس سے ان کا ربط تھا جو درخواست دہندہ نے کرایے یا لیز پر لیا تھا

● اگر رہائش فراہم کنندہ کا ارادہ مجرمانہ سرگزشت پر غور کرنے کا ہے جیسا کہ مشروط پیشکش کے بعد FCHA کے تحت فراہم کیا گیا ہے تو، وہ درخواست دہندہ کے سامنے اس حقیقت کا انکشاف کیے بغیر اور درخواست دہندہ کو اپنے مجرمانہ ریکارڈ میں غلطیوں، بازآبادکاری کی دیگر شہادت یا تخفیف کرنے والے عوامل کا ثبوت فراہم کرنے کا موقع دیے بغیر درخواست فیس قبول نہیں کر سکتے۔ یہ تقاضا DCR کی ویب سائٹ پر نمونہ افساء کا بیان استعمال کر کے پورا کیا جا سکتا ہے، جو https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf پر موجود ہے۔

● اگر رہائش فراہم کنندہ مجرمانہ ریکارڈ پر مبنی مشروط پیشکش واپس لے لیتا ہے تو، انہیں ایسا کرنے کے اپنے جواز کی تحریری شکل میں وضاحت کرنا ضروری ہے، جسے DCR کی ویب سائٹ پر نمونہ دستبرداری کا بیان استعمال کر کے پورا کیا جا سکتا ہے، جو https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf پر موجود ہے اس کے بعد رہائش فراہم کنندہ نے جن معلومات پر انحصار کیا ان کی درخواست دہندہ درخواست کر سکتا ہے، اور تخفیف کرنے والی معلومات یا اپنے مجرمانہ ریکارڈ کے پہلوؤں سے تعلق رکھنے والی غلطیاں جمع کروا سکتا ہے، جنہیں FCHA کے تحت زیر غور لایا جا سکتا ہے، جس پر پھر رہائش فراہم کنندہ کو غور کرنا ضروری ہے۔

● اگر رہائش فراہم کنندہ اپنی جانب سے مجرمانہ ریکارڈ کی جانچ کرنے کے لیے کسی وینٹر یا باہری فرد یا ادارے کا استعمال کرتا ہے تو، انہیں معقول اقدامات کر کے یہ یقینی بنانا ہوگا کہ وینٹر یا باہری فرد یا ادارہ FCHA کے تقاضوں سے ہم آہنگ انداز میں مجرمانہ ریکارڈ کی جانچ کر رہا ہے۔ رہائش فراہم کنندہ FCHA کے تحت وینٹر یا باہری فرد یا ادارے کی طرف سے انجام یافتہ مجرمانہ سرگزشت کی اس انکوائری پر انحصار کرنے کا جوابدہ ہوگا جو FCHA کی خلاف ورزی میں انجام دی گئی ہے اگر وہ تعمیل یقینی بنانے کے لیے معقول اقدامات کرنے میں ناکام ہو جائے۔

● رہائش فراہم کنندگان کو کسی بھی اشتہار، نوٹس یا اشاعتوں میں مجرمانہ ریکارڈ والے افراد کے خلاف امتیازی سلوک کرنے سے ممنوع قرار دیا گیا ہے۔ وہ درخواست دہندگان سے نشہ یا الکحل کی ٹیسٹنگ کے لیے پیش ہونے، یا معالجاتی فسیلیٹی سے معلومات فراہم کرنے کا بھی تقاضا نہیں کر سکتے۔

● **ہرجانے۔** اگر آپ FCHA کی خلاف ورزی کرتے ہیں تو، آپ شکایت سے پانچ سال کے اندر پہلی خلاف ورزی پر \$1,000 تک، شکایت سے پانچ سال کے اندر دوسری خلاف ورزی پر \$5,000 اور سات سال کے اندر دو یا زائد خلاف ورزیوں پر \$10,000 تک کے ہرجانے کے سزا وار ہو سکتے ہیں۔

● **دیگر ہرجانے۔** DCR حالات کے لحاظ سے دیگر تدابیر کا بھی اختیار دے سکتا ہے۔

● FCHA، LAD کے بارے میں مزید معلومات کے لیے، یا ریئل پراپرٹی کی فروخت یا رینٹل میں امتیازی سلوک،

بشمول شکایت کی رپورٹ کرنے کے طریقے کے بارے میں اگر آپ کے دیگر سوالات ہوں تو، براہ کرم ملاحظہ کریں یا ہماری ہاؤسنگ ہاٹ لائن کو **405-3050 (866)** پر کال کریں۔ DCR کے پاس منصفانہ رہائش سے متعلق کئی ایک حقائق نامے ہیں جو <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html> پر دستیاب ہیں۔ شکریہ۔



Rosemary DiSavino
ڈپٹی ڈائریکٹر، شعبہ برائے دیوانی حقوق



Andrew J. Bruck
کارگزار اٹارنی جنرل

تاریخ: _____

لائسنس یافتہ بروکر یا سیلز پرسن

دستخط _____

جلی حروف میں نام _____

پراپرٹی مالک: _____

دستخط _____

جلی حروف میں نام _____